世宙低息定按爭客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）加息陰霾，定息按揭成為銀行近月爭客新招。消息指，有大型銀行透過按揭轉介為長實於元朗世宙提供首年低至1.98%的定息按揭，比該盤上周公佈透過按揭轉介提供的首年2.08%再低0.1%。

元朗世宙於今日截票，明早開賣次輪238伙，消息指，該盤至昨日傍晚累收逾2,000票，超額登記7.4倍。長實高級營業經理何家欣指出，該盤於今晚9時截票，暫時復活票佔逾半數。經絡按揭轉介及中原按揭經紀昨同時公佈為該盤推出加強版定息按揭優惠，首年1.98厘、第二年2.68厘、第三年2.98厘，平均息率2.6厘，其後P（5厘）減2.85厘，最多借樓價八成，還款期最長30年，罰息期三年，較之前公佈的計劃每年息率低0.1厘。據悉，提供此定息按揭優惠是大型銀行。

最多借八成 還款期30年

經絡按揭轉介營運總監張顥曦指出，在美國加息預期下，定息計劃吸引力增加，9月使用比例為3.9%，創出2005年10月後新高。新定息按揭優惠下，假設加息周期首階段加息25點子，屆時H按計劃按息將升至與P按計劃一致水平，實際按息將會由2.15%，升至2.4%。若以100萬元按揭額計算，還款期30年(即360期)，採用新定息按揭優惠的買家，首年利息開支可節省18%。若然加息幅度達50點子，則首年利息開支更可節省高達25%，較早前推出的定息計劃更加慳息。

峻巒不排除明日加推

另一發展商，新地於元朗峻巒1A首批269伙亦會於今日截票，明早推售。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，對於明日銷售充滿信心，不擔心同區競爭，亦不排除明日公佈加推。她又稱，每節銷售的第一名買家只要是新地會會員，除可獲1%折扣外，亦獲額外獲贈價值8萬元的足金擺設。

會德豐地產市務助理總經理陳惠慈表示，筲箕灣ISLAND RESIDENCE累售39伙，套現約2.4億元，料今年不再加推單位。該盤約有3個買家採用二按，而渣打銀行昨日為此盤合作推出按揭保險計劃，買家可獲「家居樂居保障計劃」首12個月保費豁免，價值約600元。

會德豐山頂豪宅明年售

她稱，西營盤KENSINGTON HILL累售66伙，套現約10億元，尚餘9個單位，包括4個高層戶及5個特色戶。至於山頂Mount Nicholson豪宅項目將於明年推出。

■長實何家欣(左)指出，世宙至昨日收票中，復活票佔逾半數。旁為經絡按揭轉介營運總監張顥曦。

恒地帝滙豪庭 售價參考天匯

■恒地林達民認為，隨着豪宅供應不多，明年豪宅造價或追落後。 記者蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）恒地旗下西半山麥當勞道項目昨日公佈命名為帝滙豪庭，計劃月內開售，售價或參考同系的超豪盤天匯，首批或以招標形式推出。

恒地營業（一）部總經理林達民昨天介紹，項目位於羅便臣道23號，提供90伙，標準單位由兩房至四房戶型不等，實用面積由978方呎至4,746方呎。

擬月內開售 首批或招標

林達民續指，12月假日氣氛十分適合，故本月很大機會推出，售樓書預計在3日至4日內上載，售價或參考同系的超豪盤天匯及中西半山的豪宅成交，不過首批或以招標形式推出；項目的示範單位或於下周推出。

此外，恒地於本月內仍有機會推出系內香港小輪的長沙灣通州街項目及馬鞍山迎海．御峰則仍待批預售，發展商稱獲批則傾向馬上推出。林達民指，上述三盤均為集團售樓能否達160億元目標的重要項目，而目前售樓目標已達約八成。

細價樓交投萎縮近五成

香港文匯報訊 細價物業交投萎縮，據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，本年首11個月300萬元或以下二手住宅註冊宗數合共只有6,684宗，較去年同期12,885宗減少約48.1%，勢創紀錄最少。

居屋市場跌勢更急

值得留意的是，二手居屋市場情況更甚。年內首11個月同樣屬於300萬元或以下的二手居屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)註冊量更只有810宗，比起去年同期2,557宗更加大跌約68.3%，跌幅明顯較同屬300萬元或以下的整體二手住宅註冊量更大。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，按目前推算，今年300萬元或以下二手居屋註冊個案勢首次跌穿千宗水平，並估計不足900宗的歷年新低。今年首11個月300萬元或以下二手註冊量最多的5個居屋計算，天水圍包辦首3名，當中以天富苑錄最多細價登記，300萬元或以下共有53宗，其次是43宗的天頌苑及40宗的天盛苑。至於第四及五位則屬屯門區，兆禧苑及龍門居分別錄28宗及26宗300萬元或以下登記。

■天水圍天富苑今年暫錄最多細價居屋買賣登記。 資料圖片

十大屋苑月跌21%創新低

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，11月十大藍籌屋苑的二手買賣合約登記錄得107宗，總值6.18億元，較10月的136宗及8.92億元，分別下跌21.3%及30.7%。宗數是創1996年1月有記錄以來的二十年歷史新低，而金額是創2003年6月5.73億元後的逾12年新低。11月登記是反映10月期間的市況，市場觀望氣氛濃厚，樓價調整回軟，二手成交持續低迷淡靜，加上多個一手新盤推售分散注意力，導致十大屋苑交投連跌四個月。

在十大屋苑中，嘉湖山莊錄得最多買賣登記，11月錄30宗，總值1.21億元。其次是沙田第一城，錄21宗，總值0.87億元。美孚新邨錄13宗，排名第三位，總值0.91億元。其餘七個屋苑買賣登記為：黃埔花園(8宗，0.57億元)、太古城(7宗，0.77億元)、麗港城(7宗，0.43億元)、杏花邨(6宗，0.40億元)、康怡花園(5宗，0.36億元)、匯景花園(5宗，0.34億元)及海怡半島(5宗，0.33億元)。

黃大仙下邨410萬 貴絕九龍

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）二手交投量持續萎縮，不過樓價依然高企，市場再出現公屋王，黃大仙下邨一個低層銀主盤，在自由市場以410萬元易主，貴絕九龍，更躋身全港第四貴公屋成交。

據土地註冊處資料顯示，黃大仙下邨龍澤樓低層2室易主，單位實用面積約491方呎，以成交價410萬元計算，呎價8,350元。據了解，該屋苑於上半年錄得405萬元成交，今次成交較此再高出5萬元，繼續秝莊九龍公屋王。目前全港最貴公屋由柴灣峰華邨早前以440.5萬元刷新紀錄。

六度抵按借逾180萬

至於原業主於2001年以綠表價27.7萬元向房委會一手購入，並先後高達6次向銀行及財務公司抵按，十多年來合共借款逾180萬元，最貴一次於2012年向恒生借50萬元，而最後一次抵按為去年2月向財務公司借30萬元，及至今年5月物業錄債務人的破產呈請書，最後物業由銀主接手。

全港連補價公屋造價排名

單位	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
柴灣峰華邨秀峰樓高層3室	598	440.5	7,366
將軍澳寶林邨寶泰樓高層13室	490	430	8,776
薄扶林華貴邨華禮樓中層6室	544	420	7,721
黃大仙黃大仙下邨龍澤樓低層2室	491	410	8,350
黃大仙黃大仙下邨龍達樓高層9室	385	405	10,519

資料來源：綜合市場消息

製表：記者 蘇洪鏘

金匯動向 馮 強

追加預算前夕 日圓弱勢橫行

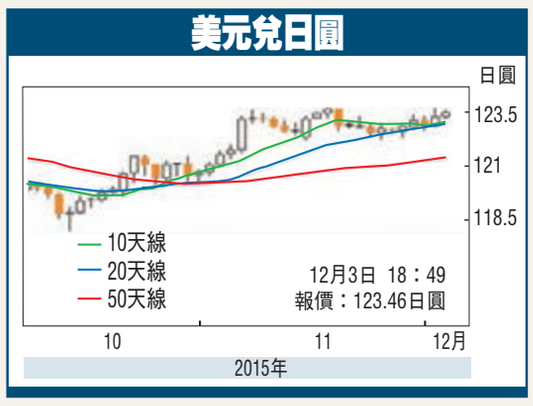
美元兌日圓本周早段在122.65水平獲得較大支持後，走勢稍為偏強，重上123水平，周三曾反覆走高至123.68附近兩周高位，周四走勢偏穩，大部分時間處於123.20至123.55之間，繼續保持周三的升幅。雖然美國周二公佈的11月ISM製造業指數表現偏弱，一度不利美元兌日圓走勢，不過美國本周三公佈11月新增21.7萬個民間就業職位，高於市場預期，再加上美國聯儲局主席耶倫周三晚的發言傾向把利率正常化之外，更表示就業市場正在改善，投資者不排除美國本周五公佈的11月非農就業數據好於預期，帶動美元兌日圓周三晚走勢偏強。

日本央行現階段傾向按兵不動，而日本政府上周表示將有追加預算的行動，不過金額規模可能不會太大，未必對日圓匯價構成顯著下行壓力。反而歐洲央行本周四將有新的寬鬆行動，不利歐元走勢，歐元兌日圓交叉匯價跌幅有擴大風險，並保持過去6周以來的反覆下跌走勢，該因素將對美元兌日圓的升幅構成一定限制。隨着聯儲局主席耶倫的言論依然未能帶動美元兌日圓迅速重上124水平，日圓有機會處於橫行走勢，預料美元兌日圓將暫時上落於122.30至124.30水平之間。

美加息將至 金價續下滑

周三紐約2月期金收報1,053.80美元，較上日下跌9.70美元。現貨金價周三走勢偏弱，回吐本周早段所有反彈幅度，周四更一度走低至1,046美元附近5年半以來低位。美國11月民間就業職位增長強勁，預示本周五公佈的美國11月非農就業數據將繼續好轉，再加上耶倫偏向強硬的發言鞏固市場對聯儲局本月加息的預期，均有助美元表現，對金價形成進一步下行壓力，預料現貨金價將反覆走低至1,040美元水平。

美元兌日圓



金匯錦囊

日圓:美元兌日圓料於122.30至124.30爭持。

金價:現貨金價將反覆走低至1,040美元水平。

盈利增長佳 佈局全球中小基金

美國聯儲局本月加息機會濃厚，讓新興市場股市震盪，不過由於美國經濟增長穩健、歐日量化寬鬆政策刺激，帶動中小型股盈利看俏。根據彭博最新預測，明年第一季全球中小型股每股盈利預測年增長25.3%，遙遙領先大型股的9%。分析師指出，佈局全球中小型股基金，前景看好。

■保德信投信

保德信投信預期，2016年全球小型股盈利增長將回升至2成以上，動能高於大型股；從地區來看，又以歐美地區表現較佳。資金方面，儘管經歷8到9月全球股市遭逢賣壓，使得小型股資金流由正轉負，然而資金流向情況仍相對大型股為佳。

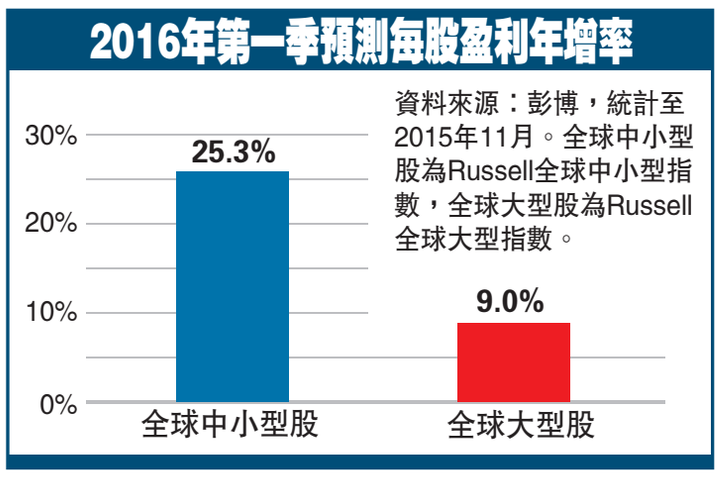
保德信全球中小基金經理人高君逸指出，中小型股企業在盈利能力加持下，可望相對抗震；過去聯儲局加息循環前後，中小型股價表現均優於大型股，目前中小企業手邊現金比重仍高，利於併購活動持續，也推升中小型股後勢。

明年首季盈利料增25%

據彭博預測，明年第一季全球中小型股每股盈利預測年增長25.3%，遠高於大型股的9%。從評價來看，高君逸分析，目前全球中小型股市盈率多已回升至歷史平均之上，但與大型股相比，歐美地區溢價幅度較歷史平均低，目前美國加息在即，市場擔憂中小型股波動加劇，因此近期美國中小型股表現受到壓抑；但歐洲中小型股則持續在經濟復甦帶動下走高。

高君逸觀察，2004年美國加息前後股鑑不遠，中小型股價表現均優於大型股，且併購活動持續仍將有利於中小型股股價活躍，目前中小型股基本面仍佳，建議市場震盪時可逢低買進。

2016年第一季預測每股盈利年增率



看好四大產業前景

投資策略方面，高君逸建議，全球各區域經濟增長幅度縮小，增長型的產業仍將提供較佳的投資效益，因此全球中小基金持續佈局較多的增長型股，雖然經濟持續復甦，但全球經濟進入慢速增長的階段，因此，投資應着重於具有創新能力的產業及個股，才能催生相對高的增長率，中小型股有機會在未來3到5年間，使公司營運規模有最大擴充幅度，尤其看好四大產業後市前景，包括醫療器材、全球消費、創新科技及創新金融。

金匯出擊 英皇金融集團（香港）總裁 黃美斯

加息預期弱化 英鎊失守1.50關

美國11月ADP就業人數超預期增加21.7萬，這個被視為非農前瞻的數據表現亮麗，進一步鞏固美聯儲將在本月加息的概率。周三美聯儲主席耶倫，以及另外兩個聯儲官員洛克哈特和威廉姆斯均發聲支持12月加息，扶助美元指數大幅攀升至12年半新高100.51。不過，紐市尾盤發佈的美聯儲褐皮書報告對美國經濟增長表達了謹慎的觀點，刺激部分投資者進行獲利了結，美元指數收回部分漲幅回落至100關口附近。接下來，市場將會把焦點放在周五公佈的美國11月非農報告。

經濟數據失利 下試1.485

英鎊兌美元周三下滑，觸及4月以來最低水平，失守1.50關口，跌見至1.4897。美國數據強勁，鞏固了美聯儲（FED）將在本月稍晚加息的預期。但這邊廂，英國公佈的11月建築業採購經理人指數大幅走低至55.3，這也打擊了英鎊。早於周二發佈的製造業PMI數據也不及預期。這些數據讓市場人士越發認為，英國經濟無法產生出持續的需求壓力，從而促使英國央行加息。

圖表走勢而言，近幾個月以來，英鎊兌美元正以一浪低於一浪的態勢向下試低，7月份低位1.5330，9月7日低位1.5164，10月1日低位1.5107，至本周進一步跌破1.50關口，預料英鎊兌美元弱勢仍見延續，下一個探試目標可看至1.4850及1.48水平，進一步料為1.4560及1.45水平。至於上方阻力則見於1.50及及10天平均線1.5070，下一級可參考1.5130水平。

加拿大央行周三宣佈維持利率不變，央行在利率聲明中表示，近期全球經濟、加拿大經濟與通脹形勢基本符合預期，通脹面臨的風險基本平衡，當前的貨幣政策仍然合適。總體看來，加拿大央行的觀望意願非常明顯，降低市場對該行進一步降息的預期。

技術走勢而言，1.28水平看來是今年以來美元兌加元的一道重要分界線，在今年第一季，匯價多次受制1.28，而在7月中旬突破此區後，雖然曾出現兩度回落，但亦正好持穩於1.28上方，最近一次就是10月15日低位1.2827，而其後則又再作一段反撲。預計美元兌加元將繼續保持上升趨向，較近阻力先可留意9月底高位1.3455及1.35水平，下一級關鍵料為1.38水平。支持位則預估在50天平均線1.3195，重要支持將回看1.30水準。

今日重要經濟數據公佈

08:30	澳洲	10月零售銷售月率。預測+0.5%。前值+0.4%
09:30	日本	10月加班工資。前值+1.4%
13:00		11月消費者信心指數。前值41.5
15:00	德國	10月工業訂單月率。預測+1.0%。前值-1.7%
16:15	瑞士	11月消費者物價指數(CPI)月率。預測0.0%。前值+0.1%；年率。預測-1.3%。前值-1.4%
21:30	美國	11月非農就業崗位。預測增加20.0萬個。前值增加27.1萬個
		11月民間就業崗位。預測增加19.0萬個。前值增加26.8萬個
		11月製造業就業崗位。預測減少0.1萬個。前值持平萬個
		11月政府部門就業崗位。前值增加0.3萬個
		11月失業率。預測5.0%。前值5.0%
		11月平均時薪月率。預測+0.2%。前值+0.4%
		11月每周平均工時。預測34.5。前值34.5
		11月勞動力就業參與率。前值62.4%
		10月國際貿易平衡。預測405億赤字。前值408億赤字
21:30	加拿大	11月就業崗位變動。預測減少1.00萬人。前值增加4.44萬人
		11月失業率。預測7.0%。前值7.0%
		11月就業參與率。預測65.9%。前值66.0%
		第3季勞動生產率季率。預測+0.3%。前值-0.6%
		10月貿易平衡。預測17.0億赤字。前值17.3億赤字
		10月出口。前值445.1億；進口。前值462.4億
23:00		11月Ivey採購經理人指數(PMI)。前值52.3
		11月Ivey經季節調整的PMI。前值53.1